

# **EKONOMISK PLAN**

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BÄLLSTAÅN I SUNDBYBERG**

**ORG NR: 769627-7487**



**HSB – där möjligheterna bor**

**Registrerad av Bolagsverket 2016-11-02**



## Innehållsförteckning

1	Allmänna förutsättningar.....	3
2	Beskrivning av fastigheten/erna.....	4
2.1.1	Bostadslägenheter.....	4
2.1.2	Gemensamma anordningar .....	4
2.1.3	Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening.....	5
2.1.4	Byggnadsbeskrivning .....	5
2.1.5	Lägenhetsbeskrivning.....	6
2.1.6	Försäkringar .....	6
3	Beräknade kostnader för föreningens fastighet.....	6
4	Finansieringsplan .....	7
5	Föreningens löpande kostnader och intäkter, År 1.....	8
6	Nyckeltal .....	10
7	Lägenhetsförteckning .....	10
8	Ekonomisk prognos.....	10
9	Känslighetsanalys.....	10



## 1 Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg. Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2014-03-07 och är ansluten till HSB Stockholm. Föreningen är den enda som HSB uppför i området.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsningar och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Stockholm ek för. För medlemskap i sistnämnda förening fordras deltagande i föreningen med minst en andel á 500 kr.

Uppförandet av 2 byggnader innehållande sammanlagt 111 bostadslägenheter och 4 lokal påbörjades 2015-04.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats. Inflyttning beräknas ske med början 2017-03-01 och avslutas 2017-07-31.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda 2016-10-17.

Fastigheterna Elverket 5 och Elverket 6 ägdes av Ellyseparken Mark 3 AB (Bolaget). Föreningen har förvärvat samtliga aktier i bolaget. Bolagets enda tillgång var fastigheten. Föreningen förvärvade sedan fastigheten från Bolaget. Bolaget likviderades därefter. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Försäljningen av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. Om bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkningen av skattepliktig vinst.

Ett totalentreprenadavtal är tecknat mellan bostadsrättsföreningen och HSB Bostad AB avseende nyproduktion av 111 lägenheter i två flerbostadshus med garage.

Avtal finns mellan HSB Bostad AB och Bällstaån i Sundbyberg, där HSB Bostad AB åtar sig att förvärva ej upplåtna samt avsågda bostadsrätter avseende bostadslägenheter. Lägenheter som inte är upplåtna vid inflyttningstillfället belastar därmed inte bostadsrättsföreningens ekonomi.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Planen granskas av 2 st. av Boverket behöriga intygsgivare.

Planens offentlighet regleras i Bostadsrättslagen 3 kap 5 §. Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.



## 2 Beskrivning av fastigheten/erna

Fastighetsbeteckning:	Elverket 5 och Elverket 6, innehas med äganderätt
Adress:	Hamngatan 11 A-D (Hus E) och Hamngatan 13 A-D (Hus D)
Fastigheternas areal:	2539 m <sup>2</sup>
Fastigheten innehas med:	Äganderätt
Bostadsarea:	7295 m <sup>2</sup> (lägenheternas uppmätning baseras på ritning)
Lokalarea:	262 m <sup>2</sup> (4 uthyrningsbara lokaler)
Antal byggnader	2 st
Utformning:	Lamellhus
Byggnadsår:	2017

Husens placering i förhållande till varandra: Husen är belägna så att en ändamålsenlig samverkar mellan bostadrättshavarna medges.

### 2.1.1 Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma följande bostadslägenheter:

Lägenhetstyp	Hus D	Hus E	Summa
1 rum och kök	30	12	42
2 rum och kök	16	1	17
3 rum och kök	2	20	22
4 rum och kök	14	16	30
<b>Summa</b>	<b>62</b>	<b>49</b>	<b>111</b>

### 2.1.2 Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten ansluts till det kommunala nätet. Mätning av tappvarmvatten för individuell debitering.
Uppvärmning:	Byggnaderna är anslutna till fjärrvärme för värmeleverans.
El:	Enhetsmätare för individuell debitering. Gruppanslutet.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft.
Hiss:	4 st. personhissar. En i varje trapphus.
TV, bredband, telefoni:	Fastigheten ansluts till fibernät för överföring av data, TV och IP-telefoni. Gruppanslutet, i Comhem. Individuell debitering.
Tvättstuga:	1 st. avsedd för grovtvätt. Belägen i hus D.
Övriga utrymmen:	1 st. styrelserum med WC och pentry samt bastu i hus D.



	3 st. barnvagnrum/rullstolsrum.
	1 st. cykelrum.
Sophantering:	2 st. miljörum.
Parkering:	60 st. garageplatser (ingår i gemensamhetsanläggning). Garageplatserna kommer att vara fasta platser.

### 2.1.3 Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att ingå i 2 gemensamhetsanläggningar:

1. Gemensamhetsanläggning avseende garageanläggning. Deltagande fastigheter är Elverket 3, Elverket 4, Elverket 5 och Elverket 6.
2. Gemensamhetsanläggning avseende sopsugsanläggning. Deltagande fastigheter är Elverket 5, Elverket 6, Elverket 7 och Elverket 8.

#### Servitut

Officialservitut – belastning för fastigheten avseende väg. (Elverket 5 och 6)

Officialservitut – förmån för fastigheten avseende avlopp. (Elverket 5 och 6)

Officialservitut – förmån för fastigheten avseende tillträde att utföra underhåll. (Elverket 5 och 6)

Officialservitut – förmån för fastigheten avseende nödutrymning. (Elverket 5 och 6)

Officialservitut (2 st) – belastning för fastigheten avseende byggnadsdel. (Elverket 6)

Ledningsrätt – belastning för fastigheten avseende avlopp. (Elverket 5 och 6)

Ledningsrätt – belastning för fastigheten avseende starkström. (Elverket 5 och 6)

### 2.1.4 Byggnadsbeskrivning

Källare:	Betonggolv, målade väggar och tak (gäller förrådsutrymme).
Vind:	Ej inredd, fläktrum.
Antal våningar:	7 våningar ovan mark och källare (exkl. vind).
Grundläggning:	Platt på mark.
Stomme:	Stomme av stål och betong, utfackningsväggar av trä.
Fasadbeklädnad:	Brandskyddad stående cederträpanel i tre olika bredder.
Yttertak:	Bandtäckt aluminiumplåt i mörk silvermetallic, sadeltak i 45 grader lutning utan utstickande takfot.
Balkonger:	Balkonbjälklag med betongstomme, pinnräcke med cederträ mot Hamngatan och långsida, balkonräcke i glas mot Bällstaån (stomme i aluminium).



Fönster:	2+1-/3-glasfönster med aluminiumbeklädning.
Portar/dörrar:	Entréportar i stål. Källardörrar i stål. Lägenhetsdörrar, säkerhetsdörrar i stål.
Entréer:	Golvbeläggning av terrazzoplattor, vägg klädd i träpanel.
Trapphus:	Terazzoplattor på golv och vilplan, spiraltrappa i stål med terrazzoplattor för trappsteg, målade väggar och tak.
Lägenhetsförråd:	1 per lägenhet, belägna i källarplan.

### 2.1.5 Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Inredning/utrustning
Hall	Ekparkett	Matta, klädhängare
Kök	Ekparkett	Induktionshäll. Kyl och frys, micro samt diskmaskin.
Bad	Klinker	Kakel på väggar. Tvättmaskin, torktumlare, elektrisk handdukstork. Elburen termostatstyrd golvvärme
WC	Klinker	Kakel på väggar.
Övriga rum	Ekparkett	Målade väggar.

### 2.1.6 Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid inflyttning övertar Bostadsrättsföreningen ansvaret för att fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

## 3 Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beskrivning kostnad	Summa
Köpeskilling för föreningens fastighet inkl. lagfart	207 945 000
Anslutningsavgift fjärrvärme, el, bredband	1 076 000
Entreprenad- och byggherrekostnad	348 910 000
<b>Produktionskostnad enligt kontrakt</b>	<b>557 931 000</b>
<b>Slutlig produktionskostnad</b>	<b>557 931 000</b>



Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men är år 2017 bedömt till 147 814 000 SEK fördelat enligt tabell:

		Taxeringsvärde	Totalt taxeringsvärde
Byggnad	Bostäder	105 923 000	
	Lokaler	2 311 000	
	Garage	2 646 000	110 880 000
Mark	Bostäder	36 475 000	
	Lokaler	459 000	36 934 000

#### 4 Finansieringsplan

Lån	Bindningstid	Belopp	Kredittid	Räntesats	Räntebelopp	Amortering	Summa
					År 1	År 1	År 1
Lån*	rörligt	113 806 000	2017-06-30	1,7%	1 934 700	271 900	2 206 600
<b>Summa lån</b>		<b>113 806 000</b>					
Insatser		444 125 000					
<b>Summa finansiering</b>		<b>557 931 000</b>					

Räntesättningen baseras på av marknaden bedömt ränteläge vid inflyttningen, med en lånekorg bestående av 1/3 vardera av lån med löptid på 0, 2, 4 år.

Antagandet av finansiär har föregåtts av ett anbudsförfarande. Flera kreditgivare har tillfrågats om att lämna offerter på kreditiv, slutlig belåning samt medlemmarnas enskilda bostadsrättslån. Den kreditgivare som i konkurrens ansågs vara den med bäst villkor antogs.

Finansiär för projektet är SEB. Säkerhet för lånen är pantbrev.

\*Låneränta 2016-10-17. Definitiv ränta fastställs i samband med lånets utbetalning. Vid slutplacering kan lånet komma att delas upp på flera lån och med olika räntebindningstider.

\*\* Amortering planeras att ske enligt 50-årig serieplan.



## 5 Föreningens löpande kostnader och intäkter, År 1

Kapitalkostnader	Belopp
Räntor	1 934 700
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>1 934 700</b>

Löpande kostnader	Belopp
<b>inkl. moms i förekommande fall (schablonberäknad)</b>	
Uppvärmning	604 600
Administrativ förvaltning *	54 000
Ekonomisk förvaltning	149 300
Teknisk förvaltning	37 800
Fastighetsskötsel byggnad inkl. jour	188 900
Fastighetsskötsel mark inkl. vinterunderhåll (normalår)	105 000
Trappstädning	166 500
Renhållning, sophämtning	152 600
Vattenförbrukning exkl. tappvarmvatten	428 900
Elförbrukning	551 800
Försäkringar inkl. bostadsrättstillägg	92 200
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	94 500
Medlemsavgift HSB	20 210
Gemensamhetsanläggning/samfällighetsavgift	111 000
Diverse kostnader	75 600
Bredband, TV, IP-telefoni	258 400
Planenlig avskrivning **	4 562 500
Fastighetsskatt	54 200
<b>Summa löpande kostnader</b>	<b>7 708 010</b>

Dispositioner	Belopp
Reservering av medel för yttre underhåll (schablonberäknad)	340 100
Övrig reservering	751 400
<b>Summa dispositioner</b>	<b>1 091 500</b>

<b>Summa kostnader och dispositioner</b>	<b>10 734 210</b>
--	-------------------





\*Avser kostnad för rådgivningsavtal. Kostnaden för förvaltning med utökad servicenivå är inräknad i produktionskostnaden för de 2 första åren. Från år 3 är kostnaden för rådgivningsavtal samt tilläggsbeställningar för standardnivå inräknad.

\*\*Fr.o.m. räkneskapsår som påbörjas 2014 har ny normgivning i kraft. Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning. Regeringen har tillsatt en utredning med uppdrag att se över konsumentskyddet inom bostadsrättssektorn. Utredningen behandlar bl.a. redovisningsinformation till intressenter i bostadsrättsföreningar. I väntan på att utredningen presenteras, senast i april 2017, och eventuella förändringar i normgivningen har föreningen bedömt att BFNAR 2012:1 (K3) är de bästa alternativet för upprättande av föreningens årsredovisning.

Detta medför att föreningen kommer att visa balanserade underskott i årsredovisningen vilket inte påverkar likviditeten eller årsavgifternas storlek. Årsavgiften ska täcka föreningens utgifter såsom, räntor, amorteringar driftskostnader m.m. samt reservering av medel för yttre underhåll.

\*\*\* Då den bedömda räntenivån i dagsläget är lägre än vad som kalkylerats i Kostnadskalkylen (daterad 2015-02-25) har posten övrig reservering ökat.

Utöver årsavgiften och avgiften för TV (basutbud), IP-telefoni (fast avgift) och bredband betalar bostadsrättshavarna själva kostnaden för tappvarmvatten, hushållsel, samtalsavgift för IP-telefoni, TV utöver basutbudet samt hyra för garage- eller parkeringsplats. Bostadsrättshavarna har ansvar för skötseln av till lägenheten hörande uteplats.

Intäkter	Belopp
Årsavgifter bostäder	4 377 010

Övriga intäkter	Belopp
Tv, bredband och IP-telefoni	258 400
Tappvarmvatten (schablonberäknad)	209 400
Hushållsel (schablonberäknad)	315 600
Hysesintäkter lokaler exkl. moms	419 200
Hysesintäkter garage inkl/exkl. moms	864 000
<b>Summa intäkter</b>	<b>6 443 610</b>

Bokföringsmässigt underskott	Belopp
Ej likviditetspåverkande avskrivningar	4 290 600

<b>Summa</b>	<b>10 734 210</b>
--------------	-------------------

I enlighet med vad som föreskrivs i förenings stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning daterad 2016-10-17. Andelstalen baseras på de kostnadsdrivande funktionerna i lägenheterna som t ex kök, antal badrum, storlek på balkong respektive uteplats.



## 6 Nyckeltal

Nyckeltal	Kr/kvm
Anskaffningskostnad	76 481
Belåning, år 1	15 601
Insats	60 881
Driftskostnader, år 1	416
Årsavgift, år 1	600

## 7 Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning se bilaga daterad 2016-10-17.

## 8 Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos för år 1-6 samt år 11 se bilaga daterad 2016-10-17.

## 9 Känslighetsanalys

Känslighetsanalys för år 1-6 samt år 11 se bilaga daterad 2016-10-17.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planen upprättande kända förutsättningar.

Stockholm 2016-10-19

HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg

Hanna Bladsjö

Tomas Hansson

Jonas Andreasson, styrelsesuppleant

Pippi Bustamante

Tomas Karlsson

Styrelsesuppleant Jonas Andreasson ersätter ordinarie styrelseledamot Camilla Brännfors på grund av sjukfrånvaro.



## Begreppsförklaringar

Gemensamhetsanläggning:	En gemensamhetsanläggning är en anläggning till nytta för flera fastigheter. Den kan utgöras av exempelvis vägar, vatten- och avloppsanläggningar, grönytor och lekplatser, garage- och parkeringsplatser. Det finns två olika förvaltningsformer av en gemensamhetsanläggning, genom en samfällighetsförening eller delägarförvaltning. Gemensamhetsanläggningen registreras hos Lantmäteriet.
Förvaltning Samfällighetsförening:	Samfällighetsföreningen är en juridisk person. Medlemmarna är de deltagande fastigheterna. I en samfällighetsförening kan flera gemensamhetsanläggningar ingå. Inom en förening kan en majoritet bland delägarna besluta om förvaltningen.
Delägarförvaltning:	En samfällighet som förvaltas direkt av delägarna.
Uppvärmning:	Fjärrvärme, kostnaden är schablonberäknad.
Administrativ förvaltning:	Avtal kommer att tecknas med HSB Stockholm. Kostnaden avser rådgivningsavtal. Kostnaden för förvaltning med utökad servicenivå är inräknad i produktionskostnaden för de första två åren. Från år tre är kostnaden för standardnivå inräknad.
Ekonomisk förvaltning:	Avtal kommer att tecknas med HSB Stockholm.
Fastighetsskötsel byggnad:	Avtal kommer att tecknas med HSB Stockholm.
Fastighetsskötsel mark:	Avtal kommer att tecknas med HSB Stockholm.
Trappstädning:	Schablonberäknad kostnad. Avtal kommer att tecknas med entreprenör innan inflyttning.
Renhållning, sophämtning:	Gällande hushållssopor, kommunens taxa. Källsortering, schablonberäknad kostnad. Avtal tecknas med entreprenör innan inflyttning.
Vattenförbrukning:	Schablonberäknad kostnad med aktuell taxa för vatten i respektive kommun.
Elförbrukning:	Schablonberäknad kostnad.
Försäkringar, inklusive bostadsrättstillägg:	Schablonberäknad kostnad.
Medlemsavgift HSB:	Enligt gällande uppgifter.
Diverse kostnader:	Schablonberäknad kostnad.
Gemensamhetsanläggning/samfällighetsanläggning:	Schablonberäknad kostnad.
Bredband/telefoni:	Fast kostnad per lägenhet. Offert finns.
Avskrivningar:	Enligt plan.
Fastighetsskatt:	Schablonberäknad utifrån taxeringsvärde.
Reservering för yttre underhåll:	Schablonberäknad kostnad.

# Lägenhetsförteckning, År 1

## HSB Brf Ballstaån i Sundbyberg

Hus	Trappplan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lantrn.	Lgh-storlek	Lgh-Kod	Lgh-area	Årsavgift		Månadsavgift	TV, bredband IP-telefoni	Hushållsel (Schablon)	Tappvarmv (Schablon)	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr/m2	Förmögen- hetsandel	Andelstal
							År 1	kr/m2									
D	B	0	1	1001	4 rok	BTD	91,5	53 209	582	4 434	194	330	190	5 495 000	60 055	1,23726%	1,21566%
D	B	0	2	1002	4 rok	BTD	94,0	54 459	579	4 538	194	330	190	5 545 000	58 989	1,24852%	1,24421%
D	B	1	3	1101	4 rok	BTD	91,5	53 209	582	4 434	194	330	190	5 645 000	61 694	1,27104%	1,21566%
D	B	1	4	1102	4 rok	BTD	94,0	54 459	579	4 538	194	330	190	5 695 000	60 585	1,28230%	1,24421%
D	B	1	5	1103	1 rok	B	41,0	26 562	648	2 214	194	160	130	2 755 000	67 195	0,62032%	0,60685%
D	B	1	6	1104	1 rok	B	40,5	26 312	650	2 193	194	160	130	2 755 000	68 025	0,62032%	0,60114%
D	B	2	7	1201	4 rok	BTD	91,5	53 209	582	4 434	194	330	190	5 745 000	62 787	1,29355%	1,21566%
D	B	2	8	1202	4 rok	BTD	94,0	54 459	579	4 538	194	330	190	5 795 000	61 649	1,30481%	1,24421%
D	B	2	9	1203	1 rok	B	41,0	26 562	648	2 214	194	160	130	2 785 000	67 927	0,62708%	0,60685%
D	B	2	10	1204	1 rok	B	40,5	26 312	650	2 193	194	160	130	2 785 000	68 765	0,62708%	0,60114%
D	B	3	11	1301	4 rok	BTD	91,5	53 209	582	4 434	194	330	190	5 845 000	63 880	1,31607%	1,21566%
D	B	3	12	1302	4 rok	BTD	94,0	54 459	579	4 538	194	330	190	5 895 000	62 713	1,32733%	1,24421%
D	B	3	13	1303	1 rok	B	41,0	26 562	648	2 214	194	160	130	2 815 000	68 659	0,63383%	0,60685%
D	B	3	14	1304	1 rok	B	40,5	26 312	650	2 193	194	160	130	2 815 000	69 506	0,63383%	0,60114%
D	B	4	15	1401	4 rok	BTD	91,5	53 209	582	4 434	194	330	190	5 945 000	64 973	1,33859%	1,21566%
D	B	4	16	1402	4 rok	BTD	94,0	54 459	579	4 538	194	330	190	5 995 000	63 777	1,34985%	1,24421%
D	B	4	17	1403	1 rok	B	41,0	26 562	648	2 214	194	160	130	2 840 000	69 268	0,63946%	0,60685%
D	B	4	18	1404	1 rok	B	40,5	26 312	650	2 193	194	160	130	2 840 000	70 123	0,63946%	0,60114%
D	B	5	19	1501	4 rok	BTD	91,5	53 209	582	4 434	194	330	190	6 045 000	66 066	1,36110%	1,21566%
D	B	5	20	1502	4 rok	BTD	94,0	54 459	579	4 538	194	330	190	6 095 000	64 840	1,37236%	1,24421%
D	B	5	21	1503	1 rok	B	41,0	26 562	648	2 214	194	160	130	2 865 000	69 878	0,64509%	0,60685%
D	B	5	22	1504	1 rok	B	40,5	26 312	650	2 193	194	160	130	2 865 000	70 741	0,64509%	0,60114%
D	B	6	23	1601	4 rok	BTD	91,5	53 209	582	4 434	194	330	190	6 195 000	67 705	1,39488%	1,21566%
D	B	6	24	1602	4 rok	BTD	94,0	54 459	579	4 538	194	330	190	6 245 000	66 436	1,40614%	1,24421%
D	B	6	25	1603	1 rok	B	41,0	26 562	648	2 214	194	160	130	2 895 000	70 610	0,65184%	0,60685%
D	B	6	26	1604	1 rok	B	40,5	26 312	650	2 193	194	160	130	2 895 000	71 481	0,65184%	0,60114%
D	B	7	27	1701	3 rok	B	74,0	43 059	582	3 588	194	270	170	5 495 000	74 257	1,23726%	0,98375%
D	B	7	28	1702	3 rok	B	76,0	44 059	580	3 672	194	270	170	5 295 000	69 671	1,19223%	1,00660%
D	B	7	29	1703	2 rok	B	67,0	39 560	590	3 297	194	220	150	3 775 000	56 343	0,84999%	0,90380%

# Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Ballstaån i Sundbyberg

Hus	Trapp/Plan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lantm.	Lgh- storlek	Lgh- Kod	Lgh- area	Årsavgift	Årsavgift	Månads- avgift	TV, bredband IP-telefoni	Hushållsel (Schablon)	Tappvarmv (Schablon)	Summa avgifter per månad	Insats	Insats	Förmögen- hetsandel	Andelstal
hus							År 1	År 1	År 1	Kr/mån	Kr/mån	Kr/mån	per månad	Kr/m2			Årsavgift
D	A	1	30	1101	1 rok	B	42,5	27 312	2 276	194	160	130	2 760	65 765	2 795 000	0,62399%	0,62399%
D	A	1	31	1102	1 rok	B	39,0	25 562	2 130	194	160	130	2 614	66 026	2 575 000	0,57979%	0,58401%
D	A	1	32	1103	2 rok	B	61,0	36 560	3 047	194	220	150	3 611	51 066	3 115 000	0,70138%	0,83528%
D	A	1	33	1104	2 rok	B	59,5	35 810	2 984	194	220	150	3 548	52 353	3 115 000	0,70138%	0,81815%
D	A	1	34	1105	1 rok	B	36,5	24 312	2 026	194	160	130	2 510	65 616	2 395 000	0,53926%	0,55546%
D	A	2	35	1201	1 rok	B	42,5	27 312	2 276	194	160	130	2 760	66 471	2 825 000	0,63608%	0,62399%
D	A	2	36	1202	1 rok	B	39,0	25 562	2 130	194	160	130	2 614	66 538	2 595 000	0,58429%	0,58401%
D	A	2	37	1203	2 rok	B	61,0	36 560	3 047	194	220	150	3 611	52 705	3 215 000	0,72390%	0,83528%
D	A	2	38	1204	2 rok	B	59,5	35 810	2 984	194	220	150	3 548	53 697	3 195 000	0,71939%	0,81815%
D	A	2	39	1205	1 rok	B	36,5	24 312	2 026	194	160	130	2 510	68 082	2 485 000	0,55953%	0,55546%
D	A	3	40	1301	1 rok	B	42,5	27 312	2 276	194	160	130	2 760	67 176	2 855 000	0,64284%	0,62399%
D	A	3	41	1302	1 rok	B	39,0	25 562	2 130	194	160	130	2 614	67 564	2 635 000	0,59330%	0,58401%
D	A	3	42	1303	2 rok	B	61,0	36 560	3 047	194	220	150	3 611	53 525	3 265 000	0,73515%	0,83528%
D	A	3	43	1304	2 rok	B	59,5	35 810	2 984	194	220	150	3 548	54 538	3 245 000	0,73065%	0,81815%
D	A	3	44	1305	1 rok	B	36,5	24 312	2 026	194	160	130	2 510	68 630	2 505 000	0,56403%	0,55546%
D	A	4	45	1401	1 rok	B	42,5	27 312	2 276	194	160	130	2 760	67 882	2 885 000	0,64959%	0,62399%
D	A	4	46	1402	1 rok	B	39,0	25 562	2 130	194	160	130	2 614	68 077	2 655 000	0,59780%	0,58401%
D	A	4	47	1403	2 rok	B	61,0	36 560	3 047	194	220	150	3 611	54 344	3 315 000	0,74641%	0,83528%
D	A	4	48	1404	2 rok	B	59,5	35 810	2 984	194	220	150	3 548	55 378	3 295 000	0,74191%	0,81815%
D	A	4	49	1405	1 rok	B	36,5	24 312	2 026	194	160	130	2 510	69 178	2 525 000	0,56853%	0,55546%
D	A	5	50	1501	1 rok	B	42,5	27 312	2 276	194	160	130	2 760	68 588	2 915 000	0,65635%	0,62399%
D	A	5	51	1502	1 rok	B	39,0	25 562	2 130	194	160	130	2 614	68 590	2 675 000	0,60231%	0,58401%
D	A	5	52	1503	2 rok	B	61,0	36 560	3 047	194	220	150	3 611	55 164	3 365 000	0,75767%	0,83528%
D	A	5	53	1504	2 rok	B	59,5	35 810	2 984	194	220	150	3 548	56 218	3 345 000	0,75317%	0,81815%
D	A	5	54	1505	1 rok	B	36,5	24 312	2 026	194	160	130	2 510	69 726	2 545 000	0,57304%	0,55546%
D	A	6	55	1601	1 rok	B	42,5	27 312	2 276	194	160	130	2 760	69 294	2 945 000	0,66310%	0,62399%
D	A	6	56	1602	1 rok	B	39,0	25 562	2 130	194	160	130	2 614	69 103	2 695 000	0,60681%	0,58401%
D	A	6	57	1603	2 rok	B	61,0	36 560	3 047	194	220	150	3 611	55 984	3 415 000	0,76893%	0,83528%
D	A	6	58	1604	2 rok	B	59,5	35 810	2 984	194	220	150	3 548	57 059	3 395 000	0,76442%	0,81815%
D	A	6	59	1605	1 rok	B	36,5	24 312	2 026	194	160	130	2 510	70 274	2 565 000	0,57754%	0,55546%
D	A	7	60	1701	2 rok	B	64,5	38 310	3 193	194	220	150	3 757	55 736	3 595 000	0,80946%	0,87525%
D	A	7	61	1702	2 rok	B	64,0	38 060	3 172	194	220	150	3 736	55 078	3 525 000	0,79370%	0,86954%
D	A	7	62	1703	2 rok	B	75,0	43 559	3 630	194	220	150	4 194	53 267	3 995 000	0,89952%	0,99517%
Summa hus D						3 639,0	2 214 863	184 572	12 028	13 480	9 300	219 380	229 120 000	51,58908%	50,60247%		

# Lägenhetsförteckning, År 1

## HSB Brf Bällstaån i Sundbyberg

Hus	Trapphus	Plan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lantm.	Lgh- storiök	Kod	Lgh- area	Årsavgift		Månads- avgift	TV, bredband IP-telefoni	Hushållsel (Schablon)	Tappvarmv (Schablon)	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr/m2	Förmögen- hetsandel	Andelstal
								År 1	kr/m2									
E	B	0	63	1001	4 rok BTD		93,5	54 209	580	4 517	194	330	190	5 231	5 595 000	59 840	1,25978%	1,23850%
E	B	0	64	1002	4 rok BTD		87,0	50 960	586	4 247	194	330	190	4 961	5 245 000	60 287	1,18097%	1,16426%
E	B	1	65	1101	1 rok   B		42,0	27 062	644	2 255	194	160	130	2 739	2 785 000	66 310	0,62708%	0,61828%
E	B	1	66	1102	1 rok   B		45,0	28 562	635	2 380	194	160	130	2 864	2 885 000	64 111	0,64959%	0,65254%
E	B	1	67	1103	4 rok BTD		93,5	54 209	580	4 517	194	330	190	5 231	5 745 000	61 444	1,29355%	1,23850%
E	B	1	68	1104	4 rok BTD		91,5	53 209	582	4 434	194	330	190	5 148	5 595 000	61 148	1,25978%	1,21566%
E	B	2	69	1201	1 rok   B		42,0	27 062	644	2 255	194	160	130	2 739	2 815 000	67 024	0,63383%	0,61828%
E	B	2	70	1202	1 rok   B		45,0	28 562	635	2 380	194	160	130	2 864	2 915 000	64 778	0,65635%	0,65254%
E	B	2	71	1203	4 rok BTD		93,5	54 209	580	4 517	194	330	190	5 231	5 845 000	62 513	1,31607%	1,23850%
E	B	2	72	1204	4 rok BTD		91,5	53 209	582	4 434	194	330	190	5 148	5 695 000	62 240	1,28230%	1,21566%
E	B	3	73	1301	1 rok   B		42,0	27 062	644	2 255	194	160	130	2 739	2 840 000	67 619	0,63946%	0,61828%
E	B	3	74	1302	1 rok   B		45,0	28 562	635	2 380	194	160	130	2 864	2 940 000	65 333	0,66198%	0,65254%
E	B	3	75	1303	4 rok BTD		93,5	54 209	580	4 517	194	330	190	5 231	5 945 000	63 583	1,33859%	1,23850%
E	B	3	76	1304	4 rok BTD		91,5	53 209	582	4 434	194	330	190	5 148	5 795 000	63 333	1,30481%	1,21566%
E	B	4	77	1401	1 rok   B		42,0	27 062	644	2 255	194	160	130	2 739	2 865 000	68 214	0,64509%	0,61828%
E	B	4	78	1402	1 rok   B		45,0	28 562	635	2 380	194	160	130	2 864	2 965 000	65 889	0,66760%	0,65254%
E	B	4	79	1403	4 rok BTD		93,5	54 209	580	4 517	194	330	190	5 231	6 045 000	64 652	1,36110%	1,23850%
E	B	4	80	1404	4 rok BTD		91,5	53 209	582	4 434	194	330	190	5 148	5 895 000	64 426	1,32733%	1,21566%
E	B	5	81	1501	1 rok   B		42,0	27 062	644	2 255	194	160	130	2 739	2 895 000	68 929	0,65184%	0,61828%
E	B	5	82	1502	1 rok   B		45,0	28 562	635	2 380	194	160	130	2 864	2 995 000	66 556	0,67436%	0,65254%
E	B	5	83	1503	4 rok BTD		93,5	54 209	580	4 517	194	330	190	5 231	6 145 000	65 722	1,38362%	1,23850%
E	B	5	84	1504	4 rok BTD		91,5	53 209	582	4 434	194	330	190	5 148	5 995 000	65 519	1,34985%	1,21566%
E	B	6	85	1601	1 rok   B		42,0	27 062	644	2 255	194	160	130	2 739	2 925 000	69 643	0,65860%	0,61828%
E	B	6	86	1602	1 rok   B		45,0	28 562	635	2 380	194	160	130	2 864	3 025 000	67 222	0,68111%	0,65254%
E	B	6	87	1603	4 rok BTD		93,5	54 209	580	4 517	194	330	190	5 231	6 295 000	67 326	1,41739%	1,23850%
E	B	6	88	1604	4 rok BTD		91,5	53 209	582	4 434	194	330	190	5 148	6 145 000	67 158	1,38362%	1,21566%
E	B	7	89	1701	2 rok   B		69,5	40 809	587	3 401	194	220	150	3 965	3 795 000	54 604	0,85449%	0,93236%
E	B	7	90	1702	3 rok   B		76,0	44 059	580	3 672	194	270	170	4 306	5 345 000	70 329	1,20349%	1,00660%

# Lägenhetsförteckning, År 1

## HSB Brf Bällstaån i Sundbyberg

Hus	Trappplan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lantm. storlek	Lgh- storlek	Lgh- area	Årsavgift	Årsavgift	Månads- avgift	TV, bredband IP-telefoni	Hushållsel (Schablon)	Tappvarmv (Schablon)	Summa avgifter per månad	Insats	Insats	Förmögen- hetsandel	Andelstal
	hus			Kod		År 1	Kr/m2	År 1	Kr/mån	Kr/mån	Kr/mån	per månad	Kr/m2			Årsavgift
E	B	7	1703	3 rok	B	74,5	43 309	3 609	194	270	170	4 243	5 445 000	73 087	1,22601%	0,98946%
E	A	1	92	1101	3 rok	B	43 309	3 609	194	270	170	4 243	3 635 000	48 792	0,81846%	0,98946%
E	A	1	93	1102	3 rok	BTD	47 711	3 976	194	270	170	4 610	3 795 000	47 143	0,85449%	1,09003%
E	A	1	94	1103	3 rok	B	47 973	3 998	194	270	170	4 632	3 985 000	48 598	0,89727%	1,09601%
E	A	2	95	1201	3 rok	B	43 309	3 609	194	270	170	4 243	3 755 000	50 403	0,84548%	0,98946%
E	A	2	96	1202	3 rok	BTD	47 711	3 976	194	270	170	4 610	3 955 000	49 130	0,89052%	1,09003%
E	A	2	97	1203	3 rok	B	47 973	3 998	194	270	170	4 632	4 055 000	49 451	0,91303%	1,09601%
E	A	3	98	1301	3 rok	B	43 309	3 609	194	270	170	4 243	3 825 000	51 342	0,86124%	0,98946%
E	A	3	99	1302	3 rok	BTD	47 711	3 976	194	270	170	4 610	4 025 000	50 000	0,90628%	1,09003%
E	A	3	100	1303	3 rok	B	47 973	3 998	194	270	170	4 632	4 125 000	50 305	0,92879%	1,09601%
E	A	4	101	1401	3 rok	B	43 309	3 609	194	270	170	4 243	3 895 000	52 282	0,87701%	0,98946%
E	A	4	102	1402	3 rok	BTD	47 711	3 976	194	270	170	4 610	4 095 000	50 870	0,92204%	1,09003%
E	A	4	103	1403	3 rok	B	47 973	3 998	194	270	170	4 632	4 195 000	51 159	0,94455%	1,09601%
E	A	5	104	1501	3 rok	B	43 309	3 609	194	270	170	4 243	3 975 000	53 356	0,89502%	0,98946%
E	A	5	105	1502	3 rok	BTD	47 711	3 976	194	270	170	4 610	4 175 000	51 863	0,94005%	1,09003%
E	A	5	106	1503	3 rok	B	47 973	3 998	194	270	170	4 632	4 275 000	52 134	0,96257%	1,09601%
E	A	6	107	1601	3 rok	B	43 309	3 609	194	270	170	4 243	4 045 000	54 295	0,91078%	0,98946%
E	A	6	108	1602	3 rok	BTD	47 711	3 976	194	270	170	4 610	4 245 000	52 733	0,95581%	1,09003%
E	A	6	109	1603	3 rok	B	47 973	3 998	194	270	170	4 632	4 345 000	52 988	0,97833%	1,09601%
E	A	7	1701	4 rok	BTD	106,5	61 623	5 135	194	330	190	5 849	5 995 000	56 291	1,34985%	1,40787%
E	A	7	1702	4 rok	BTD	95,0	54 959	4 580	194	330	190	5 294	5 195 000	54 684	1,16972%	1,25563%
Summa hus E						3 656,0	2 162 138	180 178	9 506	12 820	8 150	210 654	215 005 000		48,41092%	49,39753%

Hus	Lgh- area	Årsavgift	Årsavgift	Månads- avgift	TV, bredband IP-telefoni	Hushållsel (Schablon)	Tappvarmv (Schablon)	Summa avgifter per månad	Insats	Förmögen- hetsandel	Andelstal	
		År 1	Kr/m2	År 1	Kr/mån	Kr/mån	Kr/mån	per månad	Kr/m2			
Hus D	3 639,0	2 214 863		184 572	12 028	13 480	9 300	219 380	62 962	51,58908%	50,60247%	
Hus E	3 656,0	2 162 138		180 178	9 506	12 820	8 150	210 654	58 809	48,41092%	49,39753%	
Summa					7 295,0	4 377 001	364 750	17 450	430 034	60 881	100,00000%	100,00000%

## EKONOMISK PROGNO

## EKONOMISK PROGNO

## Löpande penningvärde

PROJEKT BENÄMNING <b>Bällstaån</b>	ORT <b>Sundbyberg</b>	KOMMUN <b>Sundbyberg</b>	HSB 's PROJ NR <b>20586</b>
FASTIGHETS BETECKNING <b>Elverket 5 och 6</b>	BYGGHERRER <b>HSB Brf Bällstaån i Sundbyberg</b>	ORGANISATIONSNUMMER <b>769627-7487</b>	

## FÖRUTSÄTTNINGAR:

Antal bostadsrättslägenheter:	<b>111</b> st	Antagen inflation/år:	<b>2,00%</b>
Total bostadsrättsarea (HYA):	<b>7 295,0</b> m <sup>2</sup>	Antagen räntesats lån	<b>1,70%</b>

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
<b>KAPITALKOSTNADER</b>	<b>1 934 700</b>	<b>1 930 100</b>	<b>1 925 300</b>	<b>1 920 400</b>	<b>1 915 400</b>	<b>1 910 300</b>	<b>1 882 300</b>
Låneräntor	1 934 700	1 930 100	1 925 300	1 920 400	1 915 400	1 910 300	1 882 300
<b>ÖVRIGA KOSTNADER</b>	<b>7 708 010</b>	<b>7 765 743</b>	<b>7 961 648</b>	<b>8 029 675</b>	<b>8 093 725</b>	<b>8 159 100</b>	<b>8 516 800</b>
Avskrivningar	4 562 500	4 562 500	4 562 500	4 562 500	4 562 500	4 562 500	4 562 500
Driftkostnader	2 832 910	2 889 600	3 084 400	3 146 100	3 209 000	3 273 200	3 614 000
TV, bredband och IP-telefoni	258 400	258 400	258 400	263 600	263 600	263 600	274 300
Fastighetskatt lokaler och garage	54 200	55 243	56 348	57 475	58 625	59 800	66 000
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt							
<b>INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER</b>	<b>-2 066 600</b>	<b>-2 102 800</b>	<b>-2 139 700</b>	<b>-2 182 600</b>	<b>-2 220 900</b>	<b>-2 260 000</b>	<b>-2 478 500</b>
Hyror bostäder							
Hyror lokaler mm	-419 200	-427 600	-436 200	-444 900	-453 800	-462 900	-511 000
Hyror garage Ej momsade	-864 000	-881 300	-898 900	-916 900	-935 200	-953 900	-1 053 300
Hyror p-platser	0	0	0	0	0	0	0
Hyreskompensation garage år 1-10	0	0	0	0	0	0	0
Tappvarmvatten (schablonberäknat)	-209 400	-213 600	-217 900	-222 300	-226 700	-231 200	-255 200
Hushållsel (schablonberäknat)	-315 600	-321 900	-328 300	-334 900	-341 600	-348 400	-384 700
TV, bredband och IP-telefoni	-258 400	-258 400	-258 400	-263 600	-263 600	-263 600	-274 300
Ränteintäkter/bidrag/övrigt							
<b>AVSÄTTNINGAR</b>	<b>1 091 500</b>	<b>1 154 657</b>	<b>1 082 052</b>	<b>1 144 925</b>	<b>1 208 975</b>	<b>1 274 300</b>	<b>1 620 800</b>
Avsättningar yttre underhåll	340 100	346 900	353 800	360 900	368 100	375 500	414 600
Avsättningar andra ändamål*	751 400	807 757	728 252	784 025	840 875	898 800	1 206 200
<b>NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER</b>	<b>7 576 110</b>	<b>7 593 043</b>	<b>7 747 248</b>	<b>7 767 475</b>	<b>7 788 225</b>	<b>7 809 400</b>	<b>7 920 600</b>
Nettokostnader	7 576 110	7 593 043	7 747 248	7 767 475	7 788 225	7 809 400	7 920 600
Ej likviditetspåverkande avskrivning	-4 290 600	-4 283 100	-4 275 400	-4 267 500	-4 259 400	-4 251 100	-4 205 800
Nettoutbetalningar	4 377 010	4 464 600	4 553 900	4 644 900	4 737 800	4 832 600	5 335 600
<b>NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER</b>	<b>4 377 010</b>	<b>4 464 600</b>	<b>4 553 900</b>	<b>4 644 900</b>	<b>4 737 800</b>	<b>4 832 600</b>	<b>5 335 600</b>
Erforderlig årsavgift SEK	4 377 010	4 464 600	4 553 900	4 644 900	4 737 800	4 832 600	5 335 600
Årsavgift per m <sup>2</sup>	600	612	624	637	649	662	731
<b>PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR</b>							
*Ackumulerad avsättning år 1-11	751 400	1 559 157	2 287 409	3 071 434	3 912 309	4 811 109	9 463 909
Amorteringar lån	271 900	279 400	287 100	295 000	303 100	311 400	356 700
Låneräntor, viktat medel	1,71%	1,70%	1,70%	1,69%	1,69%	1,68%	1,66%



# KÄNSLIGHETSANALYS

## Fast penningvärde

PROJEKT BENÄMNING <b>Bällstaån</b>	ORT <b>Sundbyberg</b>	KOMMUN <b>Sundbyberg</b>	HSB 's PROJ NR <b>20586</b>
FASTIGHETS BETECKNING <b>Elverket 5 och 6</b>	BYGGHERRE <b>HSB Brf Bällstaån i Sundbyberg</b>	ORGANISATIONSNUMMER <b>769627-7487</b>	

År

1 2 3 4 5 6 11

### Erfoderlig årsavgift enl ekonomisk prognos

Erfoderlig årsavgift SEK	4 377 010	4 464 600	4 553 900	4 644 900	4 737 800	4 832 600	5 335 600
Årsavgift per m <sup>2</sup>	600	612	624	637	649	662	731

### Erfoderlig årsavgift med låneränta +1 procentenhet

Erfoderlig årsavgift SEK	5 515 110	5 592 600	5 686 500	5 782 200	5 879 900	5 979 500	6 509 300
Årsavgift per m <sup>2</sup>	756	767	780	793	806	820	892
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	<b>26,0%</b>	<b>25,3%</b>	<b>24,9%</b>	<b>24,5%</b>	<b>24,1%</b>	<b>23,7%</b>	<b>22,0%</b>

### Erfoderlig årsavgift med inflation +1 procentenhet

Erfoderlig årsavgift SEK	4 377 010	4 496 857	4 620 152	4 747 925	4 879 575	5 014 900	5 751 600
Årsavgift per m <sup>2</sup>	600	616	633	651	669	687	788
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	<b>0,0%</b>	<b>0,7%</b>	<b>1,5%</b>	<b>2,2%</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,8%</b>	<b>7,8%</b>



Beställare	: HSB Brf Bällstaån i Sundbyberg	Handl	: I. Lindh
Organisationsnr	: 769627-7487	Uppkod	:
Ort, kommun	: Sundbyberg	Komkod	:
Projektbenämning	: Bällstaån		
Fastighet	: Elverket 5 och 6	BTA <sub>(to)</sub>	: 10 333
<b>PROJEKTKÄNNETECKEN</b>	<b>Antal</b>	BTA	: 11 083
Upplåtelseform	: Bo Hus 2	<b>UTHYRNINGSBARA AREOR</b>	
Mark	: Äg Bostadslgh 111	Bostäder	: 7 295,0
Nyb/Omb	: Nyb Lokal uth 4	(medel : 65,7)	
Huskategori	: Fh Lokal ej uth 1	Lokaler	: 262,0
Hustyp	: Lh		
	Garage Ej moms: 60 1 200 kr/mån		
Byggstart	: apr-15 P-däck m tak 0 0 kr/mån	<b>HYA total</b>	: 7 557,0
Första inflyttning	: mar-17 P-däck u tak 0 0 kr/mån	<b>Sek Lok</b>	: 0,0
Medelinflyttning	: jun-17 Carport 0 0 kr/mån		
Sista inflyttning	: aug-17 Öppen bpl 0 0 kr/mån	<b>TOTALT</b>	: 7 557,0

## PRODUKTIONSKOSTNAD, kr

<b>PRODUKTIONSKOSTNAD enl. kontrakt</b>	73 830	557 931 000
Tilläggsbeställningar	0	0
<b>PRODUKTIONSKOSTNAD</b>	73 830	557 931 000

## FINANSIERING, kr

BELÄNING:	Andel	kr/m <sup>2</sup> HYA total	
Lån	100%	15 060	113 806 000
Lån räntesäkrat	0%	0	0
Lån		0	
<b>Summa lån</b>		15 060	<b>113 806 000</b>
Insatser bostäder	60 881 kr/m <sup>2</sup> HYA bostäder		444 125 000
Insatser lokaler	0 kr/m <sup>2</sup> HYA lokaler		0
Återvunnen moms parkering			0
<b>PRODUKTIONSKOSTNAD</b>	<b>73 830</b>		<b>557 931 000</b>

Ränteantagande 1,70 %

Medelinsats/lgh: 4 001 126 kr

Andel av PK: 80%

## KOSTNADER och DISPOSITIONER ÅR 1, kr

	Ränta	Belopp	Summa
Lån */	1,70%	113 806 000	1 934 700
Lån räntesäkrat	0,00%	0	0
Topplån		0	0
<b>Summa kapitalkostnader</b>			<b>1 934 700</b>
Planenlig avskrivning år 1		604 kr/m <sup>2</sup> HYA	4 562 500
Driftkostnader inkl moms		329 kr/m <sup>2</sup> HYA	2 486 710
Bränsle inkl moms		80 kr/m <sup>2</sup> HYA	604 600
Fastighetsskatt lokaler, garage		7 kr/m <sup>2</sup> HYA	54 200
Avgäld tomträtt		0 kr/m <sup>2</sup> HYA	0
<b>Summa löpande kostnader</b>			<b>7 708 010</b>
Reservering av medel för yttre underhåll		45 kr/m <sup>2</sup> HYA	340 100
Övrig reservering		99 kr/m <sup>2</sup> HYA	751 400
<b>Summa dispositioner</b>			<b>1 091 500</b>
<b>SUMMA KOSTNADER OCH DISPOSITIONER</b>			<b>10 734 210</b>

## Räntesäkrat

0 2 år	0,00%
0 4 år	0,00%
0 6 år	0,00%
0	0,00%

256 kr/m<sup>2</sup>1 020 kr/m<sup>2</sup>144 kr/m<sup>2</sup>1 420 kr/m<sup>2</sup>

## INTÄKTER ÅR 1, kr, (inkl. bränsle)

Bostäder, årsavgift: (exkl. tappvarmv. och hushållsel)	(600 kr/ m <sup>2</sup> )	4 377 010	
Lokaler, årshyra exkl moms:	(1 600 kr/ m <sup>2</sup> )	419 200	
TV, bredband och IP-telefoni		258 400	34 kr/m <sup>2</sup>
Tappvarmvatten (schablonberäknat)		209 400	28 kr/m <sup>2</sup>
Hushållsel (schablonberäknat)		315 600	42 kr/m <sup>2</sup>
Hyreskompensation garage år 1-10		0	
Garage (månadshyra enligt ovan)		864 000	
Bilplatser (månadshyra enligt ovan)	exkl. moms	0	
Ej likviditetpåverkande avskrivning		4 290 600	36 kr/m <sup>2</sup>
<b>Summa</b>		<b>10 734 210</b>	

\* Lånet kan komma att delas upp på flera lån med olika bindningstid



# Intyg

---

## HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg

### Organisationsnummer 769627-7487

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomiska planen för HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg, daterad 2016-10-19, intygar härmed följande:


Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen överensstämmer med innehållet i tillgängliga handlingar och även i övrigt med av oss kända förhållanden.


I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som långsiktigt hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen är vår uppfattning att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2016-10-27

  
Pär Larsson

  
Sven-Åke Olafsson

(Av Boverket förklarade behöriga att utfärda sådant intyg angående tillförlitligheten av ekonomisk plan som avses i ovannämnda lagrum)

### Förteckning över handlingar för granskning av ekonomisk plan

CFD-utdrag  
Köpebrev  
Transportköp  
Köpekontrakt  
Exploateringsavtal  
Registreringsbevis  
Stadgar  
Marknadsanalys  
Avtal trygghetsgaranti  
Bankoffert  
Totalentreprenadkontrakt och tilläggsbeställning  
Finansieringskalkyl  
Beräkning av driftskostnader  
Lägenhetsförteckning  
Ritningar, planer och fasader  
Situationsplan  
Bofaktablad